

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 37/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Codice fiscale: RNCLRD64H06A794E
Partita IVA: 02297860161
Studio in: Via Longo Guglielmo 8 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 226757
Fax: 035 0147668
Email: alfronca@gmail.com
Pec: alfredo.roncalli@archiworldpec.it

Beni in **Berzo San Fermo (BG)**
Località/Frazione
via Grone n.2 (vicino a via Santo Stefano)

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa pertinenziale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 9:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alfredo Roncalli
Data nomina: 27-04-2024
Data giuramento: 05-05-2024
Data sopralluogo: 18-05-2024
Cronologia operazioni peritali: Primo sopralluogo in data 18/05/2024, secondo sopralluogo in data 11.07.2024.
Incontro con UTC in data 12.08.2024

Beni in **Berzo San Fermo (BG)**
via Grone n.2 (vicino via Santo Stefano)

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2 (vicino via S. Stefano)

Note: Trattasi di appartamento di tipo economico in edificio trifamigliare (tipologia simile a villetta)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi ALLEGATI 01-02-03):

Intestazione: OMISSIS NATO A OMISSIS –

Codice fiscale OMISSIS, foglio 2, particella 1163, subalterno 3, indirizzo VIA GRONE 2 (vicino via Santo Stefano), comune BERZO SAN FERMO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 131 mq, rendita € 340,86

Derivante da: VARIAZIONE DEL 13.04.2015 PRATICA BG0080361

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono indicati millesimi di proprietà

Confini: A NORD CON MAPPAL 2331, A EST CON SUBALTERNO 4, A SUD CON SUBALTERNO 1 (BENI COMUNI) A OVEST CON SUBALTERNO 2

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si attesta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento con alcune variazioni che potranno essere sanate con Permesso di Costruire in sanatoria

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Note: Autorimessa pertinenziale ad appartamento di tipo economico in edificio trifamigliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: SEPARATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (vedansi ALLEGATI 02-04-05):

Intestazione: OMISSIS NATO A OMISSIS –

CF OMISSIS, foglio 2, particella 1163, subalterno 6, indirizzo VIA GRONE 2, comune BERZO SAN FERMO, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 27 mq, rendita € 34,91 €

Derivante da: VARIAZIONE DEL 13.04.2015 PRATICA BG0080361

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono indicati millesimi di proprietà

Confini: A NORD CON MAPPALE 2331, A EST CON SUBALTERNO 4, A SUD CON SUBALTERNO 1 (BENI COMUNI) A OVEST CON SUBALTERNO 2.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si attesta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento con alcune variazioni che potranno essere sanate con Permesso di Costruire in sanatoria

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento su tre piani (tipologia villetta) con cantina e autorimessa pertinenziale sito all'interno di complesso trifamigliare realizzato nel 1980-1981, in via Grone n.2 (vicino via Santo Stefano) di Berzo San Fermo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno in particolare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno in particolare

Attrazioni storiche: Chiesa di Santo Stefano

Principali collegamenti pubblici: Nessuno in particolare

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di un appartamento (tipologia villetta - vedasi documentazione fotografica) distribuito su 3 piani (seminterrato, rialzato e primo) all'interno di edificio costruito negli anni 1980-1981 così compost (VEDANSI ALLEGATI 06 FOTO E ALLEGATO 07 RILIEVO):

Piano seminterrato

- a) locale tecnico di mq. 3,54
- b) disimpegno di mq. 1,69

Piano Rialzato

- a) bagno di mq. 3,40
- b) disimpegno di mq. 1,18
- c) soggiorno di mq. 24,46
- d) cucina di mq. 13,31
- e) balcone di mq. 10,22

Piano primo

- a) disimpegno di mq. 5,17
- b) bagno di mq. 6,50
- c) camera di mq. 13,66
- d) camera di mq. 15,56
- e) camera di mq. 11,24
- f) balcone di mq. 5,88
- g) area esclusiva di mq. 41,47

Superficie complessiva lorda di circa mq **142,19**

E' posto al piano: seminterrato, rialzato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980-1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Grone n.2 ; ha un'altezza utile interna media di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento all'interno di edificio trifamigliare

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: piano rialzato soggiorno e cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet di diverse essenze condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo - camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo
Impianti	
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caloriferi in alluminio
Stato impianto	buono

Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

Trattasi di autorimessa di mq. 18,55 con adiacenti un ripostiglio di mq. 4,42 e una lavanderia di mq. 3,71 (vedansi ALLEGATO 07 RILIEVO E ALLEGATO 08 FOTO)

Superficie complessiva di circa mq **27,55**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980-1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Grone n.2 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 227 cm inferiore al minimo di cm. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di autorimessa all'interno di edificio trifamigliare

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 622/1980

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1980

Rilascio in data 31/03/1980 al n. di prot. 340

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 676/1980

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/1980

Rilascio in data 31/03/1981 al n. di prot. 1687

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 1460/1996

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria (VEDASI ALLEGATO 09)

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria per variante alla CE 622/1980 e CE 676/1980

Per lavori: Variante a costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/1996

Rilascio in data 18.04.1996

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 622/1980

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1980

Rilascio in data 31/03/1980 al n. di prot. 340

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 676/1980

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/1980

Rilascio in data 31/03/1981 al n. di prot. 1687

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Numero pratica: 1460/1996

Intestazione: Impresa edile OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria (VEDASI ALLEGATO 09)

Note tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria per variante alla CE 622/1980 e CE 676/1980

Per lavori: Variante a costruzione villette a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/1996

Rilascio in data 18.04.1996

Dati precedenti relativi ai corpi: B

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Note: Sono presenti difformità interne sanabili (altezza cucina inferiore a cm. 270, variazioni alle tramezzature, formazione di area/cortile al piano primo, ampliamento balcone al piano rialzato) mediante Permesso di Costruire in sanatoria (per i dettagli si confronti il rilievo allegato 07 e la concessione in sanatoria allegato 09)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Note: Sono presenti modeste difformità interne e altezza inferiore a cm. 240 sanabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria (per i dettagli si confronti il rilievo allegato 07 e la concessione in sanatoria allegato 09)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.6 del 21.04.2015
Ambito:	Insedimenti residenziali esistenti. Comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali pluripiano interni ai singoli lotti (B2)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.43 e 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Confermato volume esistente
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	Confermato volume esistente
Volume massimo ammesso:	Confermato volume esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n.6 del 21.04.2015
Ambito:	Insedimenti residenziali esistenti. Comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali pluripiano interni ai singoli lotti (B2)
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art.43 e 45
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Confermato volume esistente
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	Confermato volume esistente
Volume massimo ammesso:	Confermato volume esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti alcune difformità

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modesti spostamenti delle tramezzature interne, realizzazione di intercapedine e nuovo area esterna, altezze diverse e ampliamento balcone al piano rialzato, scala esterna diversa dall'autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche per regolarizzazione</i>	€ 2.000,00
<i>costi di sanatoria presso Comune di Berzo San Fermo</i>	€ 10.000,00
	Totale oneri: € 12.000,00

Conformità catastale:

No.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenziano le difformità soprariportate riscontrabili anche con il confronto fra il rilievo, la scheda catastale e la Concessione Edilizia in Sanatoria

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG) CAP: 24060, via Grone n.2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti alcune difformità relative alle tramezzature e all'altezza (inferiore a cm. 240)

Regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modesti spostamenti delle tramezzature interne per formazione ripostiglio e lavanderia, realizzazione di intercapedine, Altezza inferiore a cm. 240

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche per regolarizzazione	€ 1.000,00
costi di sanatoria presso Comune di Berzo San Fermo	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Conformità catastale:

No.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenziano le difformità soprariportate riscontrabili anche con il confronto fra il rilievo, la scheda catastale e la Concessione Edilizia in Sanatoria

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vedasi anche ALLEGATO 10)

Titolare/Proprietario: OMISSIS hanno venduto I beni oggetto di pignoramento a OMISSIS in data 24.04.1996 con atto notaio OMISSIS i **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 24/04/1996, ai nn. 16875/3308.

Titolare/Proprietario: OMISSIS hanno acquistato dai costruttori OMISSIS i beni oggetto di pignoramento, in data 18.02.1985 con atto notaio OMISSIS successivamente ratificato in data 24.05.1985 **proprietario/i ante ventennio al 24/04/1996**. In forza di atto di assegnazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS hanno venduto I beni oggetto di pignoramento a OMISSIS in data 24.04.1996 con atto notaio OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS , in data 24/04/1996, ai nn. 16875/3308.

Titolare/Proprietario: OMISSIS hanno acquistato dai costruttori OMISSIS i beni oggetto di pignoramento, in data 18.02.1985 con atto notaio OMISSIS successivamente ratificato in data 24.05.1985 **proprietario/i ante ventennio al 24/04/1996**. In forza di atto di assegnazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vedasi anche ALLEGATO 10):

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 02/02/2005 ai nn. 32531/11487; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000;

Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 07/05/2009 ai nn. 37233/14931; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 25/07/2012 ai nn. 39481/16495; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000; Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Pignoramento in data 01-06-2015; VEDASI ALLEGATO 10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Pignoramento in data 01-10-2018; VEDASI ALLEGATO 10 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Pignoramento in data 20-03-2024; VEDASI ALLEGATO 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 02/02/2005 ai nn. 32531/11487; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000; Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 07/05/2009 ai nn. 37233/14931; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: ATTO NOTAIO OMISSIS ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 25/07/2012 ai nn. 39481/16495; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000; Note: VEDASI ALLEGATO 10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 01-06-2015; VEDASI ALLEGATO 10 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 01-10-2018; VEDASI ALLEGATO 10 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: Pignoramento in data 20-03-2024; VEDASI ALLEGATO 10 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Grone n.2

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Berzo San Fermo non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in , via Grone n.2

In base ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Berzo San Fermo non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Nessuna: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia Nessuna: .

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno in particolare in quanto non trattasi di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Berzo San Fermo, che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile Nessuna: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia nessuna: .

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non riporta i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Non risultano, in base a informazioni assunte presso l'ufficio tecnico di Berzo San Fermo, che siano presenti cause di esproprio. Nella valutazione dell'unità immobiliare devono intendersi ricomprese anche tutte le parti comuni come meglio indicate nell'atto di acquisto

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento di tipo economico (vedasi documentazione fotografica e rilievo) distribuito su 3 piani (seminterrato, rialzato e primo) all'interno di edificio costruito negli anni 1980-1981 così composto: Piano seminterrato a) locale tecnico di mq. 3,54 b) disimpegno di mq. 1,69 Piano Rialzato a) bagno di mq. 3,40 b) disimpegno di mq. 1,18 c) soggiorno di mq. 24,46 d) cucina di mq. 13,31 e) balcone di mq. 10,22 Piano primo a) disimpegno di mq. 5,17 b) bagno di mq. 6,50 c) camera di mq. 13,66 d) camera di mq. 15,56 e) camera di mq. 11,24 f) balcone di mq. 5,88 g) area esclusiva di mq. 41,47

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	120,86	1,00	120,86
piano seminterrato disimpegno e locale tecnico	sup lorda di pavimento	5,23	0,33	1,73
balcone piano rialzato	sup lorda di pavimento	10,22	0,25	2,56
balcone piano primo	sup lorda di pavimento	5,88	0,25	1,47
		142,19		126,61

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Berzo San Fermo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di autorimessa di mq. 18,55 con adiacenti un ripostiglio di mq. 4,42 e una lavanderia di mq. 3,71

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	18,55	0,70	12,99
ripostiglio e lavanderia	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
		27,55		17,49

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Berzo San Fermo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un appartamento con autorimessa pertinenziale per la quale non necessita alcuna divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2

Occupato da OMISSIS

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2

Occupato da OMISSIS

Note: L'immobile allo stato del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica basata sulla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (zone similari) e sul listino degli Immobili della Provincia di Bergamo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERZO SAN FERMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di BERZO SAN FERMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILI 2022 Bergamo e Provincia - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si considera un valore medio di **800 €/mq**;

Altre fonti di informazione: Database Agenzia delle Entrate considerando zone similari.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2 (via Santo Stefano)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.231,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	120,86	€ 800,00	€ 96.688,00
piano seminterrato disimpegno e locale tecnico	1,73	€ 800,00	€ 1.384,00
balcone piano rialzato	2,56	€ 800,00	€ 2.048,00
balcone piano primo	1,47	€ 800,00	€ 1.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.296,00
vetustà detrazione del 5.00%			€ -5.064,80
Valore corpo			€ 96.231,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.231,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.231,20

B. Garage o autorimessa [G]

Berzo San Fermo (BG), via Grone n.2 (via Santo Stefano)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.292,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	12,99	€ 800,00	€ 10.392,00
ripostiglio e lavanderia	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.992,00
vetustà detrazione del 5.00%			€ -699,60
Valore corpo			€ 13.292,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.292,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.292,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	126,61	€ 84.202,30	€ 96.231,20
B	Garage o autorimessa [G]	17,49	€ 11.630,85	€ 13.292,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.476,18
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 90.047,42
Valore diritto e quota	€ 90.047,42

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni e arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Fuori Campo IVA

Allegati

Gli allegati alla perizia sono:

- ALLEGATO 1 visura storica catastale appartamento
- ALLEGATO 2 elaborato planimetrico
- ALLEGATO 3 scheda catastale appartamento
- ALLEGATO 4 visura storica catastale autorimessa
- ALLEGATO 5 scheda catastale autorimessa
- ALLEGATO 6 foto appartamento sub.3
- ALLEGATO 7 Rilievo dei beni
- ALLEGATO 8 foto autorimessa sub.6
- ALLEGATO 9 Concessione in sanatoria
- ALLEGATO 10 formalità
- ALLEGATO 11 - Cartella zip con planimetrie e foto
- ALLEGATO 12 - Succinta
- ALLEGATO 13 - Prospetto dei beni
- ALLEGATO 14 - Perizia senza dati sensibili
- ALLEGATO 15 - Scheda di controllo

04-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alfredo Roncalli